**MIETVERTRAG DES ALLGEMEINEN RECHTS**

Wichtige Bemerkung

Das folgende muster wurde von der Regierung in ausführung von artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein muster, das als anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem ziel den vertragsparteien zu helfen und der vollständigkeit halber, werden nicht nur die klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der praxis übliche bestimmungen über nicht reglementierte degenstände aufgeführt.

**ZWISCHEN**

1. **Dem Vermieter**

Wenn es sich um eine natürliche person handelt (name und erste 2 vornamen des bzw. der vermieter(s)) :

Herr ……………………………………………………………………………………………..

Herr / Frau ………………………………………………………………………………………

Personenstand……………………………………………………………………………………

Geburtsdatum und –ort : ………………………………………………………………………..

Wohnsitz………………………………………………………………………………………...

Wenn es sich um eine juristische person handelt (gesellschaftsname der juristischen person) : …………………………………………………………………………………………………...

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort) ……………………………………………………………..

(Anschrift, Nr.) ……………………………………………………………………………….....

Unternehmensnummer………………………………………………………………………..…

\* Es wurde noch keine unternehmensnummer zugeteilt (unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch .....................................................................................................................

Handelt in der eigenschaft als …………………………………………………………………

**UND**

1. **Dem mieter**

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (name und erste 2 Vornamen des bzw. der mieter(s)):

Herr ………………………………………………………………………………………..........

Herr/Frau ………………………………………………………………………………………..

Personenstand……………………………………………………………………………………

(Im Falle einer änderung des personenstands des mieters im laufe der miete, zum beispiel durch einen ehe, hat der mieter den vermieter per einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige identität des ehepartners mitteilt).

Geburtsdatum und –ort: ………………………………………………………………………...

Wohnsitz………………………………………………………………………………………...

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person): …………………………………………………………………………………………………...

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort) ……………………………………………………………..

(Anschrift, Nr.) ……………………………………………………………………………….....

Unternehmensnummer………………………………………………………………………..…

\* Es wurde noch keine unternehmensnummer zugeteilt (unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch .....................................................................................................................

Handelt in der eigenschaft als …………………………………………………………………

**WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART :**

1. **Beschreibung des mietobjekts**

Der vermieter vermietet das mietobjekt dem mieter, der es annimmt lage des mietobjekts (bitte die postleitzahl, die gemeinde, die anschrift, die nummer der straße, in der die gemietete wohnung liegt, angeben) :

…………………………………………………………………………………………………...

Das Mietobjekt umfasst (bitte alle räume angeben, die dem gut, das gegenstand des mietvertrags ist, angehören : anzahl schlafzimmer, küche, garten, nebenbauten, speicher usw.) :

…………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………...

1. **Ausweis über die Energieeffizienz**

Das mietobjekt ist gegenstand eines energetischen ausweises gewesen, der am …..………….. erstellt wurde und auf ein indiz der energieeffizienz von …..................... geschlussfolgert hatte (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

Der mieter erklärt, dass er von dem vermieter den ausweis über die energieeffizienz erhalten hat.

1. **Zweckbestimmung des mietobjekts**

Die parteien vereinbaren, dass der vorliegende mietvertrag zu wohnzwecken bestimmt ist.

Der mieter darf diese zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche zustimmung des vermieters nicht abändern.

1. **Dauer und vorzeitige auflösung des mietvertrags**

**4.1. Dauer**

Die parteien vereinbaren, dass der mietvertrag für eine dauer von …………………………….. ab dem …………………………. abgeschlossen ist.

Dieser mietvertrag endet von rechts wegen nach ablauf der vertragsdauer.

□ Falls der mieter jedoch ohne einspruch des vermieters das mietobjekt weiterhin bewohnt und die miete zahlt, wird der mietvertrag stillschweigend verlängert.

□ um eine gleiche Dauer

□ um eine unbestimmte Dauer

□ um ….

□ Es wird keine stillschweigende erneuerung des mietvertrags zugelassen.

**4.2. Vorzeitige Vertragsauflösung**

*a) Durch den Vermieter*

Die parteien vereinbaren:

□ dass die vorzeitige auflösung durch den vermieter nicht möglich ist

□ dass die vorzeitige auflösung durch den vermieter unter folgenden bedingungen möglich ist:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

*b) Durch den Mieter*

Die parteien vereinbaren:

□ dass die vorzeitige auflösung durch den mieter nicht möglich ist.

□ dass die vorzeitige auflösung durch den mieter unter folgenden bedingungen möglich ist:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

1. **Miete (ohne Nebenkosten)**

**5.1. Basismiete und zahlungsmodalitäten**

Der mietvertrag ist gegen eine ursprüngliche monatsmiete von …………………. EUR gewährt und angenommen.

Die miete muss jeden monat spätestens am …………. des laufenden monats durch überweisung oder einzahlung auf das konto nr. ………….. des vermieters gezahlt werden.

**5.2. Indexierung**

Außer wenn die parteien die indexierung des vorliegenden mietvertrags ausschließen wollen (in diesem fall, den ganzen punkt 5.2 bitte streichen), wird die miete am jahrestag des inkrafttretens des mietvertrags auf schriftlichem antrag des vermieters indexiert.

Der indexierte mietbetrag entspricht:

basismiete x neuer index

------------------------------

ausgangsindex

Die basismiete ist die durch den vorliegenden mietvertrag festgesetzte miete.

Der neue index ist der gesundheitsindex des monats, der dem jahrestag des inkrafttretens des mietvertrags vorangeht.

Der ausgangsindex ist der gesundheitsindex des monats, der der unterzeichnung des mietvertrags vorangeht.

**5.3. Verzugszinsen**

Jeder von dem mieter geschuldete betrag, der zehn tage nach seiner fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von rechts wegen ohne inverzugsetzung zugunsten des vermieters zinsen nach dem gesetzlichen zinssatz ab seinem fälligkeitsdatum ab, wobei die zinsen jeden angefangenen monats für den ganzen monat geschuldet werden.

**6. Nebenkosten und Lasten**

**6.1. Getrennte konten und belege**

Die nebenkosten und lasten müssen in einem von der miete getrennten konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen kosten entsprechen, verpflichtet sich der vermieter, mindestens einmal im jahr dieses konto und die belege vorzulegen.

Im falle einer immobilie, die aus mehreren appartementwohnungen besteht und deren verwaltung von ein und derselben person gewährleistet wird, ist dieser verpflichtung genüge geleistet, sobald der vermieter dem mieter eine aufstellung der kosten und lasten zukommen lässt und dem mieter oder seinem bevollmächtigten die möglichkeit gegeben wird, die dokumente bei der natürlichen person oder am sitz der juristischen person, die die verwaltung gewährleistet, einzusehen.

**6.2. Private Lasten**

**Achtung, die zutreffende angabe bitte ankreuzen !**

- A. Wenn getrennte zähler vorhanden sind:

Die parteien lesen kontradiktorisch die getrennten zählerstände vor der bewohnung des mietobjekts durch den mieter ab. Die zähler tragen die folgenden nummern und codes :

Wasserzählernummer ………………….

Gaszählernummer …………………. EAN-kennzahl ………………………

Stromzählernummer …………………. EAN-kennzahl ………………………

- B. Wenn keine getrennten zähler vorhanden sind:

Die privaten lasten werden auf ………………. EUR pro monat/jahr (unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der mieter beteiligt sich an den kosten:

□ für die heizung in höhe von ………………………….. anteil □ pauschalbetrag □

□ für die Warmwasserversorgung in Höhe von ……….. anteil □ pauschalbetrag □

□ für Elektrizität in Höhe von …………………………… anteil □ pauschalbetrag □

□ für Leitungswasser in Höhe von ……………………… anteil □ pauschalbetrag □

□ für Gas in Höhe von ………………………………….. anteil □ pauschalbetrag □

□ ……………………………………………………… anteil □ pauschalbetrag □

Die parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene anteil unter berücksichtigung folgender elemente bestimmt wird :

□ anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede wohnung die gleichen lasten und kosten entstehen;

□ fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h……………………….. ;

□ sonstiges ………………. .

**6.3. Gemeinschaftliche lasten**

Die gemeinschaftlichen lasten werden auf ………………. EUR pro monat/jahr (unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt :

Der beitrag des mieters zu den gemeinschaftlichen lasten beläuft sich :

• für ……………………………. , auf ……. EUR anteil □ pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR anteil □ pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR anteil □ pauschalbetrag □

• für ………………………… . , auf ……. EUR Anteil □ Pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR anteil □ pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR anteil □ pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR anteil □ pauschalbetrag □

Die parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene anteil unter berücksichtigung folgender elemente bestimmt wird :

□ anzahl wohnungen in dem gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede wohnung die gleichen lasten und kosten entstehen;

□ fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h……………………….. ;

□ anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich …………….. Anteile.

1. **Steuern und Gebühren**

**7.1. Immobiliensteuervorabzug**

Der immobiliensteuervorabzug geht zu lasten (gewählte option bitte ankreuzen)

□ des vermieters

□ des mieters

**7.2. Andere**

Alle steuern und gebühren jeglicher art, mit denen das mietobjekt durch den staat, die region, die provinz, die gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu lasten des mieters.

1. **Garantie**

Um gewähr für die einhaltung seiner verpflichtungen zu bieten, bildet der mieter eine garantie in der folgenden form :

………………………………………………………………………………………………………………………………………………

1. **Wohnungsübergabeprotokoll**
   1. **Wohnungsübergabeprotokoll beim einzug**

Die parteien erstellen in kontradiktorischer form und auf gemeinsame kosten ein detailliertes wohnungsübergabeprotokoll. Dieses wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des zeitraums, in dem die räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten monats, in dem die räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Sie wird dem vorliegenden mietvertrag beigefügt und ebenfalls der registrierung unterworfen.

Wenn kein detailliertes wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der mieter nach ablauf des mietvertrags das mietobjekt in dem selben zustand erhalten hat, wie es sich am ende des mietvertrags befindet, außer bei beweis des gegenteils, der mit allen rechtsmitteln erbracht werden kann.

**9.2. Wohnungsübergabeprotokoll beim auszug**

Der mieter muss am ende des mietvertrags das mietobjekt in dem zustand zurückgeben, in dem er es dem wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch überalterung oder höhere gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede partei kann die erstellung eines wohnungsübergabeprotokolls beim auszug in kontradiktorischer form und auf gemeinsame kosten beantragen.

**10. Wartung**

**10.1. Liste der reparaturen und unterhaltsarbeiten zu lasten des mieters oder des vermieters**

Die parteien vereinbaren, sich auf die von der Wallonischen Regierung am 28. Juni 2018 angenommene nicht erschöpfende liste der reparaturen und unterhaltsarbeiten zu lasten des mieters oder des vermieters zu beziehen.

Wenn die parteien nicht vereinbaren, dass sie sich auf die obengenannte liste, die nicht verbindlich ist, beziehen, vereinbaren sie folgendes :

- zu lasten des mieters gehen die folgenden reparaturen und unterhaltsarbeiten : . …………………………………………………………………………………………………..…………………………………………………………………………………………………............................................................................................

- zu lasten des vermieters gehen die folgenden reparaturen und unterhaltsarbeiten :

………………………………………………………………………………………………….…………………………………………………………………………………………………..............................................................................................

**10.2. Häufigkeit der gewöhnlichen gebäudeinstandhaltung zu lasten der mieter und bescheinigung**

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen lasten gehen, nimmt der mieter ggf. die jährlichen kleinen reparaturarbeiten des warmwasserbereiters, der heizanlage, des schornsteins, usw. vor und legt eine bescheinigung dieser arbeiten auf anfrage des vermieters vor.

Vor dem einzug des mieters gibt der vermieter die neuste bescheinigung der regelmäßigen überprüfung und wartung oder der abnahme der heizanlage und eine konformitätsbescheinigung des warmwasserbereiters, der heizanlage und des schornsteins.

**10.3. Informationspflicht durch den mieter**

Der mieter informiert sofort den vermieter über die arbeiten und reparaturen, die zu lasten des vermieters gehen. Der mieter wird alle folgen einer fehlenden oder späten benachrichtigung des vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass letzterer die zu seinen lasten fallenden arbeiten oder reparaturen nicht ignorieren konnte.

**10.4. Dringende reparaturen und arbeiten zur verbesserung der energieeffizienz**

Wenn das mietobjekt während der dauer des mietvertrags dringender reparaturen bedarf, die nicht bis nach ende des mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende arbeiten, die der von dem erlass der Wallonischen Regierung vom ………… bestimmten liste entsprechen, ausgeführt werden, muss der mieter sie über sich ergehen lassen, welche unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der reparaturarbeiten ein teil des nutzens des mietobjekts verloren geht.

Wenn diese reparaturarbeiten oder energiesparende arbeiten jedoch länger als vierzig tage dauern, wird der mietpreis nach verhältnis der zeit und des dem mieter verloren gegangenen teils des mietobjekts verringert.

Wenn die reparaturarbeiten oder energiesparenden arbeiten von der art sind, dass sie den bzw. die teile, den bzw. die der mieter für sich und seine familie zum wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der mieter den mietvertrag auflösen lassen.

1. **Änderung des mietobjekts durch den mieter**

Alle arbeiten, verschönerungen, verbesserungen, umbauten an dem mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen zustimmung des vermieters durchgeführt werden. Auf jeden fall werden sie von dem mieter auf eigene kosten, rechnung und gefahr durchgeführt.

1. **Abtretung**

Die abtretung des mietvertrags ist verboten, es sei denn, der vermieter gibt im voraus sein schriftliches einverständnis dazu. In diesem fall ist der abtretende von jeglicher künftigen verpflichtung befreit, es sei denn, in der abmachung über die abtretung des mietvertrags wäre eine anders lautende klausel vereinbart worden.

1. **Untervermietung**

Die untervermietung des mietobjekts ist verboten, es sei denn, der vermieter gibt im voraus sein schriftliches einverständnis dazu.

1. **Anschläge - Besichtigungen**

Wenn das mietobjekt ……….. monate vor dem ablauf des mietvertrags zum verkauf angeboten wird, muss der mieter das anbringen von plakaten an den sichtbarsten stellen zur ankündigung des verkaufs oder der mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den mietkandidaten oder interessierten erwerbern erlauben, das gut ………………. tage in der woche (höchstens 3) während …………….. stunden (höchstens 3) pro tag , nach vereinbarung zwischen den parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der vermieter die gemieteten räume einmal im jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem zustand erhalten sind. Er vereinbart mit dem mieter den tag der besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 tage im voraus.

1. **Versicherung**

Die parteien wählen eine der folgenden optionen :

□ Der mieter schließt vor dem einzug eine brandversicherung für das mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den beweis der zahlung der prämien. Wenn der mieter es versäumt, innerhalb des monats nach dem einzug oder, später, innerhalb des monats nach dem jahrestag des einzugs den beweis der zahlung der versicherungsprämien zu erbringen, kann der vermieter bei der versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des mieters eine klausel über den forderungsverzicht in seinen wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem fall kann sie die kosten auf den mieter überwälzen. Die franchise kann zu lasten des mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

□ Der vermieter schließt eine versicherung mit forderungsverzicht am ……………….. für einen betrag von ……….. EUR ab und legt dem mieter den beweis davon vor. Die kosten dieser versicherung werden auf den mieter überwälzt. Der mieter hat weiterhin die verantwortlichkeit, sein mobiliar sowie seine haftung gegenüber dritten zu versichern.

1. **Einregistrierung des mietvertrags**

Die einregistrierung sowie die eventuellen mit einer späten einregistrierung verbundenen kosten gehen zu lasten des vermieters.

1. **Wahl des wohnsitzes**

Der mieter erklärt, dass er sowohl für die mietdauer als auch für alle folgen des mietvertrags im mietobjekt oder an der folgenden anschrift …………………………………. seinen wohnsitz wählt, außer wenn er nach seinem auszug dem vermieter eine neue wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt hat.

1. **Besondere bedingungen**

Außerdem vereinbaren die parteien, dass

…………………………………………………………………………………………………..……………………………………………

…………………………………………………………………………………………………..……………………………………………

…………………………………………………………………………………………………..……………………………………………

……………………………………………… , den …………………………………………….

in so vielen ausfertigungen ausgestellt, wie es vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine weitere ausfertigung ist für die einregistrierung bestimmt.

Der bzw. die Mieter Der bzw. die Vermieter

**Anhänge** :

1. Zusammenfassende pädagogische erklärungsnotiz der gesetzlichen bestimmungen über den wohnmietvertrag, erstellt von der wallonischen regierung in anwendung von artikel 3 § 2 des Dekrets vom 15 März 2018 über den Wohnmietvertrag.

1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug.

**ANHANG ZUM MIETVERTRAG DES DES ALLGEMEINEN RECHTS**

**Definitionen**

Die bezeichnung als **mietvertrag des allgemeinen rechts** (im gegensatz zum mietvertrag für den hauptwohnort) wird benutzt, wenn der mieter das gemietete gut nicht zu seinem hauptwohnort bestimmt.

Der **vermieter** ist die Person, die das Gut zur Miete gibt (generell der Eigentümer).

Der **mieter** ist die Person, die das Gut in Miete nimmt.

Die **kündigung** ist die offizielle information, die eine person einer anderen person zwecks beendigung des mietvertrags übermittelt.

Die **nebenkostenpauschale** sind die nebenkosten, deren betrag in dem mietvertrag festgesetzt wird und nicht gegenstand einer späteren regularisierung werden. Es wird kein abrechnung vorgenommen. jederzeit können die vertragsparteien im gemeinsamen einvernehmen diesen betrag ändern oder kann jede vertragspartei beim friedensrichter die revision der nebenkostenpauschale oder deren umwandlung in reellen nebenkosten beantragen.

Die **vorauszahlungen für nebenkosten** sind die nebenkosten, deren betrag einer vorauszahlung der reellen nebenkosten entspricht. Am ende jedes quartals oder mindestens einmal im jahr wird eine abrechnung auf der grundlage der wirklichen ausgaben erstellt. Wenn der gesamtbetrag der vorauszahlungen im verhältnis zu den reellen ausgaben zu hoch ist, muss der vermieter dem mieter den unterschied zurückzahlen. Wenn der gesamtbetrag der vorauszahlungen dagegen nicht reicht, um die kosten der reellen ausgaben zu decken, muss der mieter dem vermieter den unterschied zahlen.

Die **klausel über den forderungsverzicht** gegen den mieter ist die klausel, nach welcher der vermieter (oder seine versicherungsgesellschaft) kein recht haben wird, sich im falle von schäden infolge eines brandes gegen den mieter (oder dessen versicherung) zu wenden. So wird die brandversicherung des vermieters für die verursachten schäden die entschädigung leisten. Die klausel über den forderungsverzicht erlaubt nicht, die güter des mieters oder seine haftung dritten gegenüber zu versichern.

**Vorwort : diskriminierung**

**Der mieter wählt den mieter frei und ohne diskriminierung.**

Zwecks einer besseren transparenz der mietwohnungsmarkt muss **jeder anschlag zum mietangebot jedes presseinserat, jede internetseite oder jegliche sonstige form zur bekanntmachung an die öffentlichkeit, dass eine wohnung zur miete freigegeben wird,** insbesondere den verlangten m**ietpreis und Informationen über die eventuellen privaten und gemeinschaftlichen nebenkosten** enthalten. Mangels dessen können die **gemeinden** dem vermieter eine **administrative geldbuße** von50 bis 200 Euro aufhängen.

Der vermieter kann von dem mietbewerber zur auswahl und zum abschluss des mietvertrags die folgenden **allgemeinen daten** und ggf. damit verbundenen belege verlangen:

1° name und vorname der mietbewerber;

2° ein kommunikationsmittel mit dem bewerber;

3° anschrift des bewerbers;

4° geburtsdatum oder ggf. ein beweis der geschäftsfähigkeit;

5° haushaltszusammensetzung;:

6° personenstand des mieters, wenn er verheiratet ist oder gesetzlich zusammenwohnender ist;

7° höhe der finanziellen einkünfte, über die der mietbewerber verfügt;

8° zahlungsbeleg der letzten drei mieten.

Es darf keine andere angabe von dem vermieter verlangt werden, außer wenn sie einem rechtmäßigen zweck dient, und wenn der antrag mit ernsthaften gründen, die in einem angemessenen verhältnis zu dem verfolgten zweck stehen, gerechtfertigt ist.

Im allgemeinen darf der vermieter einem mietbewerber den zugang zur wohnung auf der grundlage einer **direkten oder indirekten diskriminierung**, die auf dem folgenden beruht, nicht verbieten: die staatsangehörigkeit, eine angebliche rasse, die hautfarbe, die abstammung, die nationale oder ethnische herkunft, das geschlecht oder solche damit verbundene kriterien wie die schwangerschaft, die entbindung, die mutterschaft oder aber die transsexualität, die geschlechtsänderung, die sexuelle orientierung, der personenstand, die geburt, das vermögen, die religiöse oder philosophische überzeugung, die politische überzeugung, die gewerkschaftliche überzeugung, die sprache, der heutige oder zukünftige gesundheitszustand, eine behinderung, ein physisches oder genetisches merkmal, die soziale Herkunft.

UNIA ist eine öffentliche selbständige einrichtung, die gegen die diskriminierungen und für die chancengleichheit kämpft. Die mietbewerber, die sich als opfer einer diskriminierung fühlen, können sich an die UNIA (<https://www.unia.be> – kostenlose telefonnummer 0800 12 800) oder an das Institut für die Gleichheit von Frauen und Männern (<http://igvm-iefh.belgium.be>) wenden.

Der vermieter, der für schuldig einer diskriminierung befunden wird, kann zivilrechtlich haftbar gemacht werden. Das opfer einer diskriminierung kann also eine zivilklage einreichen, um den erlittenen immateriellen schaden auszugleichen. Die entschädigung kann entweder den wirklich erlittenen schaden widerspiegeln, wobei der kläger den umfang des schadens zu beweisen hat, oder einem pauschalbetrag entsprechen, der je nach fall auf 650 Euro oder 1.300 festgelegt wird.

Der vermieter kann ebenfalls verpflichtet werden, ggf. bei strafe der zahlung von zwangsgeld, sein diskriminierendes verhalten aufzuhören. Diese unterlassungsklage wird vor dem Präsident des Gerichts Erster Instanz, der wie im eilverfahren mit der sache befasst wird.

Unter bestimmten umständen droht dem diskriminierenden vermieter zusätzlich zu der entschädigung des opfers eine gefängnisstrafe von einem monat bis zu einem jahr und eine geldbuße von 50 bis 1.000 Euro.

Die pflicht der nichtdiskriminierung betrifft ebenfalls die immobilienmakler.

**1) Unterschied zwischen einer unabdingbaren und einer abdingbaren regel**

Eine **unabdingbare** regel ist eine regel, von der nicht durch vertragliche vereinbarung abgewichen werden kann. Die regel ist anwendbar, auch wenn die vertragsparteien etwas anderes im vertrag vorgesehen haben.

Im Dekret vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag wird angegeben, wenn eine regel unabdingbar ist.

Eine **abdingbare** regel ist eine regel, von der durch vertragliche vereinbarung abgewichen werden kann.

**2) Elementare anforderungen im bereich der sicherheit, der gesundheitlichen zuträglichkeit und der bewohnbarkeit**

Die **elementaren anforderungen im bereich der sicherheit, gesundheitlichen zuträglichkeit und bewohnbarkeit** werden in dem erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur festlegung der mindestkriterien der gesundheitlichen zuträglichkeit, der kriterien der uberbelegung und zur bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten definitionen aufgeführt (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Wenn die wohnung diesen elementaren anforderungen nicht genügt, kann der mieter **nach Inverzugsetzung des vermieters**, den f**riedensrichter** befassen und entweder **die ausführung der notwendigen arbeiten,** ggf. mit einer mietminderung, oder die **auflösung des mietvertrags** wegen eines verschuldens des vermieters mit schadenersatz beantragen.

Nach dem Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse muss nämlich jede wohnung **mindestkriterien der gesundheitlichen zuträglichkeit** genügen.

Diese kriterien betreffen:

1° die standsicherheit;

2° die dichtigkeit;

3° die gas- und stromanlagen;

4° die lüftung;

5° die tageslichtbeleuchtung;

6° die sanitärausrüstung und heizanlage;

7° die struktur und größe der wohnung, insbesondere im verhältnis zur zusammensetzung des bewohnenden haushalts;

8° den verkehr auf den fußböden und treppen.

Außerdem muss die wohnung keine gefahr für die **gesundheit der bewohner** darstellen.

Um eine kleine einzelwohnung (von 28 m²) oder eine gemeinschaftliche wohnung zu vermieten oder zu miete freizugeben muss der vermieter über eine mietgenehmigung verfügen (zu weiteren informationen zu diesem thema bitte wenden sie sich an die abteilung wohnungswesen des öffentlichen dienstes der Wallonie :

<http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1> oder an die Gemeindeverwaltung).

Außerdem ist jede wohnung mit mindestens einer **feuermeldeanlage** in einwandfreiem betriebszustand auszustatten.

**3) Pflicht eines schriftlichen mietvertrags**

Jeder mietvertrag des allgemeinen rechts muss schriftlich festgesetzt werden. Dieses schriftstück muss **mindestens** folgende angaben beinhalten:

* **Identität des mieters und des vermieters :** name, erste zwei vornamen, geburtsort und –datum, wohnsitz; wenn es sich um eine juristische person handelt (zum beispiel eine firma, eine immobiliengesellschaft): gesellschaftsname, gesellschaftssitz und unternehmensnummer.
* Das **datum, ab dem der mietvertrag läuft**.
* Die **dauer** des Mietvertrags.
* Der **typ** des mietvertrags (zum beispiel, *mietvertrag für den hauptwohnort oder studentenmietvertrag).*
* Die bezeichnung **aller vermieteten räumlichkeiten und teile des gebäudes.**
* Der **mietzins ohne nebenkosten.**
* Die höhe und die art der eventuellen **gemeinschaftlichen nebenkosten**.
* Die höhe und die art der **privaten nebenkosten**, wenn diese **pauschalbeträge** sind.
* Die angabe, ob es sich bei den eventuellen privaten oder gemeinschaftlichen Nebenkosten um **pauschalbeträge oder vorauszahlungen** handelt;
* Bei einem gebäude mit mehreren wohnungen, wenn der betrag der nebenkosten kein pauschalbetrag ist, das **berechnungsverfahren der nebenkosten und deren verteilung.**
* Das vorhandensein von **getrennten oder gemeinschaftlichen zählern**.
* das datum des letzten **PEB-ausweises**, wenn dieser aufgrund des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden erforderlich ist, sowie die effizienzzahl, die dem mietobjekt gegeben wurde.

Der mietvertrag muss **in so vielen ausfertigungen erstellt werden, wie es vertragsparteien gibt.** Jede ausfertigung gibt die anzahl der **originalen ausfertigungen** an, die erstellt und unterzeichnet worden sind. Es wird jeder partei eine **originale ausfertigung** ausgehändigt. Wenn es nur zwei vertragsparteien gibt (ein mieter und ein vermieter) ist der vertrag also in mindestens zwei ausfertigungen, eine für jede partei, zu erstellen. In der praxis ist eine zusätzliche ausfertigung zu erstellen, da eine ausfertigung zur verbindlichen formalität der registrierung bestimmt wird.

**4) Registrierung des mietvertrags**

Der **vermieter** muss den mietvertrag beim **registrierungsamt** des ortes, wo die zu miete gegebene wohnung gelegen ist, registrieren lassen. Das registrierungsamt unterliegt dem "Föderaler Öffentlicher Dienst Finanzen".Die registrierung des mietvertrags kann entweder **vor ort** oder **mit der post,** oder **auf elektronischem weg** über die anwendung *Myrent* erfolgen.

Die registrierung ist unentgeltlich, wenn es innerhalb von zwei monaten nach der unterzeichnung des mietvertrages erfolgt.

**5) Dauer und vorzeitige auflösung (ende) des mietvertrags**

A. Allgemeine bemerkung über die form der kündigung und den beginn der kündigungsfristen.

In allen fällen, wo eine kündigung jederzeit erteilt werden kann, läuft die kündigungsfrist ab dem ersten tag des monats nach demjenigen, in dem die kündigung erteilt wird. Die kündigung ist entweder per einschreiben oder gerichtsvollzieherurkunde zu senden oder in die hände des empfängers abzugeben, der die abschrift unter angabe des empfangsdatums unterzeichnet hat.

B. Befristeter mietvertrag

Der mietvertrag endet **von rechts wegen** (automatisch) am ablauf der festgesetzten dauer : keine kündigung ist erforderlich, um ihm ein rnde zu setzen.

Wenn der mieter bei ablauf des befristeten mietvertrages die räumlichkeiten ohne einspruch des vermieters weiterhin bewohnt, wird der mietvertrag **für** **dieselbe dauer und** **zu denselben bedingungen verlängert**.

C. Unbefristeter Mietvertrag

Es wird davon ausgegangen, dass ein auf unbestimmte dauer abgeschlossener mietvertrag für **jeweils einen monat** abgeschlossen ist.

Er kann nur unter nerücksichtigung einer **einmonatigen kündigungsfrist** beendet werden

**6) Indexierung des mietpreises**

Die indexierung des mietpreises wird **gestattet**, wenn sie von den parteien vereinbart worden ist.

Die Indexierung kann **frühestens am jahrestag des inkrafttretens des mietvertrags** beantragt werden und wird nach einer gesetzlichen formel berechnet, die die entwicklung des gesundheitsindex berücksichtigt:

**basismiete x neuer Index**

**----------------------------------------**

**ausgangsindex**

Die **basismiete** ist die miete, die am anfang der vermietung vereinbart worden ist.

Der **neue index** ist der gesundheitsindex des monats, der dem jahrestag des Inkrafttretens des mietvertrags vorangeht.

Der **ausgangsindex** ist der gesundheitsindex des monats, der der unterzeichnung des mietvertrags vorangeht.

Der gesundheitsindex ist an folgende adresse zu finden: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

**7) Nebenkosten und lasten**

Im allgemeinen wird nicht angegeben, wer von dem mieter oder dem vermieter für bestimmte nebenkosten aufkommen muss.

Die nebenkosten und lasten müssen immer von der miete unterschieden werden und in einer getrennten abrechnung angegeben werden.

Wenn die nebenkosten und lasten **pauschal** festgesetzt worden sind (zum beispiel : ein fester betrag von 75 Euro pro monat), können die parteien sie nicht einseitig anpassen, indem sie die wirklichen nebenkosten und lasten, die höher oder niedriger als diesen pauschalbetrag sein könnten, in betracht ziehen. Jedoch können der mieter und der vermieter jederzeit beim friedensrichter die revision des betrags der pauschalnebenkosten und –lasten oder die umwandlung dieses pauschalbetrags in reellen nebenkosten und lasten beantragen.

Wenn die nebenkosten und lasten **nicht pauschal** festgesetzt worden sind, sieht das gesetz vor, dass sie den reellen ausgaben entsprechen müssen. Der mieter zahlt vorauszahlungen für die nebenkosten und hat das recht, vom vermieter zu verlangen, dass er ihm die belege der ihm zugestellten rechnungen übermittelt.

**8) Bestimmungen über die reparaturarbeiten zu lasten des mieters**

Der **vermieter** ist verpflichtet, das mietobjekt in einem solchen zustand zu unterhalten, dass es dem gebrauch dienen kann, zu dem es vermietet worden ist.

Der **mieter** hat den vermieter ggf. über die beschädigungen an dem mietobjekt und die reparaturen, die vorgenommen werden müssen, zu informieren. Der mieter muss ebenfalls für die reparaturen sorgen, die ihm obliegen. Die verpflichtungen des mieters im bereich der reparaturen, die ihm obliegen, sind streng begrenzt: keine der reparaturen, die normalerweise zu lasten des mieters gehen, obliegen ihm, wenn sie nur durch überalterung oder höhere gewalt verursacht werden.

Die regierung hat eine beispielliste der verteilung zwischen dem vermieter und dem mieter der häufigsten reparaturen an dem mietobjekt erstellt.

**9) Brandversicherung**

Der mieter haftet für den brand des mietobjekts, es sei denn, er bewiese, dass dieser ohne sein verschulden ausgebrochen ist

Die haftung des mieters muss durch eine versicherung gedeckt werden. Die parteien haben die wahl zwischen zwei optionen:

* Entweder schließt der **mieter** vor dem einzug eine brandversicherung für das mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den beweis der zahlung der prämien. Falls der mieter diesen beweis nicht erbringt, kann der vermieter bei seiner versicherungsgesellschaft beantragen, dass sie zugunsten des mieters eine klausel über den forderungsverzicht in seinen wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem fall kann er die kosten auf den mieter überwälzen. Die franchise kann zu lasten des mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.
* Oder der **vermieter** schließt eine versicherung mit forderungsverzicht ab und legt dem mieter den beweis davon vor. Die kosten dieser versicherung werden auf den mieter überwälzt. Der mieter hat weiterhin die verantwortlichkeit, sein mobiliar sowie seine haftung gegenüber dritten zu versichern.

**10) Wohnungsübergabeprotokoll**

1. Wohnungsübergabeprotokoll beim einzug

Die parteien **müssen** in kontradiktorischer form (d.h. zusammen mit dem einverständnis beider parteien) ein detailliertes wohnungsübergabeprotokoll auf gemeinsame kosten erstellen. Dieses wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des zeitraums, in dem die räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten monats, in dem die räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt.

Dieses Protokoll wird dem **mietvertrag beigefügt** und **unterliegt ebenfalls der** **registrierung**.

Die Regierung hat ein muster des wohnungsübergabeprotokolls, das als anhaltspunkt dient, festgelegt

1. Wohnungsübergabeprotokoll beim auszug

Jede partei kann die erstellung eines wohnungsübergabeprotokolls beim auszug in kontradiktorischer form und auf gemeinsame kosten beantragen.

**11) Übertragung des mietobjekts**

Wenn ein mietobjekt verkauft wird, ist der schutz des mieters nicht immer gleich. Es hängt viel davon ab, ob der mietvertrag ein **sicheres datum** hat, das vor dem verkauf des mietobjekts zurückliegt.

Ein notarieller mietvertrag, d.h. ein mietvertrag, der von einem notar erstellt wird, hat immer ein sicheres datum. Ein privatschriftlicher mietvertrag (d.h. kein notarieller mietvertrag, sondern ein mietvertrag, der jedoch von den parteien unterzeichnet wurde) hat ein sicheres datum ab dem tag der registrierung (siehe punkt 4) oder ab dem tag des ablebens eines der unterzeichner des mietvertrags oder ab dem tag, an dem das bestehen des mietvertrags durch urteil oder durch eine von einem öffentlichen amtsträger wie einem notar oder einem gerichtsvollzieher erstellte urkunde bestätigt wurde. Ein mündlicher mietvertrag hat nie ein sicheres datum.

Wenn der **mietvertrag ein sicheres datum** hat, muss der erwerber (der neue eigentümer) die dauer des mietvertrags beachten. Er darf dann den mieter erst am ende des mietvertrags ausziehen lassen, außer wenn eine klausel im mietvertrag vorsieht, dass im falle eines verkaufs der erwerber den mietvertrag auflösen lassen kann. In diesem fall schuldet der ursprüngliche vermieter dem mieter eine entschädigung.

**Hat der mietvertrag kein sicheres datum**, so ist der erwerber nicht verpflichtet, den mietvertrag zu beachten. Der erwerber darf dann den mieter vor dem ablauf des mietvertrags ausziehen lassen, außer wenn der ursprüngliche vermieter in der kaufurkunde eine klausel hat einfügen lassen, nach welcher der neue eigentümer zur einhaltung des mietvertrags verpflichtet ist.

**12) Juristischer beistand und gerichtskostenhilfe**

A. Juristischer beistand

Erster juristischer beistand

Der erste juristische beistand zielt darauf ab, bei einer kurzen konsultation praktische auskünfte, rechtliche Informationen oder ein erstes rechtliches gutachten zu geben.

Bereitschaftsdienste werden in den justizpalasten, den friedengerichten und den justizhäusern sowie bei bestimmten gemeindeverwaltungen, ÖSHZ oder VoE, die über einen juristischen dienst verfügen, gehalten. Um die bereitschaftsorten und –zeiten zu kennen, wird beraten, die ausschüsse für juristischen beistand zu kontaktieren, deren kontaktinformationen auf der folgenden Internetseite zu finden sind: <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

Der erste juristische beistand wird von rechtsexperten, meistens von rechtsanwälten geleistet.

Der erste juristische beistand ist **unentgeltlich** und **steht allen offen** ohne Einkommensbedingungen und ohne Termin.

Weiterführender juristischer beistand

Der weiterführende juristische beistand erlaubt, unter bestimmten bedingungen, die bestellung eines rechtsanwalts, dessen leistungskosten "völlig" (vorbehaltlich eines pauschalbetrags, der die verwaltungskosten umfasst) oder teilweise unentgeltlich je nach dem Einkommen sind, zu erhalten.

Zuständig für die überprüfung der gewährungsbedingungen, die erteilung des weiterführenden juristischen beistands und die bestellung eines rechtsanwalts sind die büros für juristischen beistand (B.J.B.). Die büros werden von den rechtsanwaltschaften organisiert. Um die adressen und bereitschaftszeiten des nächsten büros für juristischen beistand zu kennen, bitte dem folgenden Link folgen: <https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj>.

Der antrag auf einen juristischen beistand kann entweder durch ein schreiben an das büro für juristischen beistand des betroffenen gerichtsbezirks oder direkt an ort und stelle eingereicht werden.

B. Gerichtskostenhilfe

Die **gerichtskostenhilfe** besteht darin, diejenigen, die nicht über ausreichende einkünfte verfügen, um die "gerichtskosten" zu bestreiten, davon ganz oder teilweise zu befreien. Sie gewährleistet ebenfalls für die berechtigten die kostenlosigkeit der leistungen der öffentlichen und ministeriellen amtsträger (gerichtsvollzieher, notare, usw.) sowie die kostenlosigkeit des beistands eines technischen beraters bei gerichtsgutachten.

Der anspruch auf gerichtskostenhilfe wird den **personen** gewährt**, die nachweisen, dass ihre existenzmittel unzureichend sind.** Die entscheidung des büros für juristischen beistand zur gewährung des weiterführenden juristischen beistands, der "völlig" (vorbehaltlich eines pauschalbetrags, der die verwaltungskosten umfasst) oder teilweise unentgeltlich ist, gilt als beweis von unzureichenden existenzmitteln.

Der antrag auf gerichtskostenhilfe wird bei dem richter, der die sache handelt oder handeln wird, eingereicht, nämlich im bereich der mietverträge, dem **friedensrichter**, der mit der sache befassen wird bzw. bereits befassen worden ist.